



Jahresbericht und Jahresrechnung 2016

Bild Titelseite: Neudorfstrasse «four sisters»

Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung

*Freitag, 7. April 2017, 19.00 Uhr
Kulturhalle Glärnisch, 8820 Wädenswil
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)*

Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmzählern
3. Abnahme Protokoll über die 92. ordentliche Generalversammlung vom 8.4.2016
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2016
 - 4.2 Jahresrechnung 2016
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2017
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahl
Präsident Hans Zbinden
 - 6.2 Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, im März 2017

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Lassen Sie sich im Unterhaltungsteil begeistern vom Duo Comixnix. (www.duocomixnix.ch)

Unter den stimmberechtigten Teilnehmern werden wieder attraktive, kleine Preise verlost! Eine Teilnahme lohnt sich also! Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Der persönliche Teilnehmertalon ist ausgefüllt beim Eintritt zur Generalversammlung vorzulegen.

Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
Vizepräsident	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2018
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2018
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2019
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstr. 7a, 8832 Wollerau	2013	2019
Baukommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
Verwaltungskommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2018
	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2019
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	Argo Consilium AG, Zürich und Stäfa		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Blumenstrasse 1 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Öffnungszeiten
Öffnungszeiten	Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 10.00 – 11.30 Uhr Montag, Dienstag, Mittwoch und Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Telefax	044 780 47 19
Bankkonto	ZKB CH22 0070 0115 7002 8262 1 / BC 700
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Homepage	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

Geschäftsführer	Beat Baumgartner
Administration	Maria Sutter
Garten-Unterhalt	Vojo Kitanovski Robert Kitanovski
Bau / Hauswartung	Martin Isliker
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Anita Hitz

Jahresbericht 2016 des Verwaltungsrates

Das Raumplanungsgesetz (RPG) sagt im Einleitungsartikel unmissverständlich:

Bund, Kantone, Gemeinden (...) unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen,
- die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität,
- kompakte Siedlungen zu schaffen.

Verdichtung beim Bauen ist angesagt um so die Zerstörung lebensnotwendiger Grünfläche einzudämmen. Dieses zukunftssträchtige Vorgehen hat die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil mit dem Projekt Neudorf (four sisters) in die Tat umgesetzt.

Unser Projekt wurde bereits mehrmals in den Medien als gutes Beispiel für zeitgemässes Bauen erwähnt.

Auszug aus einem Referat von Benedikt Koch (Direktor des Schweizerischen Baumeisterverbandes) am Swiss Green Economy Symposium vom 14.11.2016 in Winterthur.

Ich stelle Ihnen einen Ort vor, an dem kreative Köpfe daran arbeiten, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne einen Quadratmeter Grün zu überbauen. Sie haben einen Weg gefunden, wie sie dabei den Energieverbrauch halbieren können. Und das, obwohl sie die Wohnfläche beinahe verdreifachen.

... Wie sieht der Wohnraum der Zukunft aus? Es handelt sich um einen Ort, an dem die Bevölkerung schon seit vielen Jahren gerne wohnt. Er liegt am Westhang oberhalb von Wädenswil und bietet eine fantastische Panoramasicht auf den Zürichsee. Die Lage ist sehr sonnig und der Bau einer Siedlung drängt sich praktisch auf. Das ist keine Erkenntnis des 21. Jahrhunderts. Bereits 1931 hat die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil hier am Fluhweg 3 Häuser erbaut. 1949 kamen die 3 Wohnhäuser an der Neudorfstrasse dazu. Zu diesem Wohnraum wurde Sorge getragen und 1974 und 1984 wurden die Liegenschaften umfassend saniert.

Der entscheidende Moment kam 2011. Erneut stand die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil vor der Herausforderung die inzwischen 70- bis 80-jährigen Gebäude auf Vordermann bringen zu müssen. Diese Herausforderung wurde als Chance erkannt und genutzt: mit einem Ersatzneubau.

Das Bau-Erfolgskonzept der Gegenwart und Zukunft heisst nämlich Ersatzneubau: Ersatzneubauten helfen, das enorme Energiesparpotential im Gebäudepark auszu-schöpfen.

Aber die Bedeutung des Ersatzneubaus beschränkt sich nicht auf den energetischen Bereich. Viel wichtiger ist, dass ohne konsequenten Ersatzneubau eine effektive Verdichtung der Siedlungsfläche gar nicht möglich ist. Nur wenn wir dazu

bereit sind, die bestehende und oft veraltete Bausubstanz durch moderne Gebäude zu ersetzen, können wir unsere Städte reif für die Zukunft machen. Ersatzneubauten helfen dabei eindeutig besser als andere Massnahmen. Ohne dass wertvolle Naherholungsgebiete verloren gehen, ersetzen Ersatzneubauten jede abgebrochene Wohnung durch zwei neue. Gleichzeitig werden aus einem Quadratmeter alter Wohnfläche drei Quadratmeter neue moderne Wohnfläche.

Sie sehen: Projekte wie das Wädenswiler «four sisters» zeigen, wie wertvoll Ersatzneubauprojekte sind und wie sie es schaffen, aus Orten wie Wädenswil, Städte der Zukunft zu machen.

Auszüge Artikel in Zeitschrift Baupraxis (Nr. 10 Schweizer Bauwirtschaft 29.9.2016)

Wohnfläche verdreifacht, Energieverbrauch halbiert.

Die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil ersetzt an der Neudorfstrasse eine alte Siedlung mit einem energieeffizienten Neubau. Sie geht auch in Sachen Vergaben einen positiven Weg.

Die 2.3 Millionen Gebäude der Schweiz sind für 50 Prozent des Energieverbrauches verantwortlich, wobei davon 40 Prozent auf den Betrieb entfallen, also unter anderem fürs Heizen oder für das Warmwasser.

Ersatzneubauten sind sehr häufig die bessere Lösung als Sanierungen.

Positives Beispiel in Wädenswil

Wohnbaugenossenschaften haben das Problem erkannt und setzen bei alten Siedlungen immer wieder auf Ersatzneubauten. So auch die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil, die sich entschieden hat, eine Siedlung an der Neudorfstrasse in Wädenswil niederzureissen, um an der gleichen attraktiven Wohnlage mehr Wohnfläche zur Verfügung stellen zu können, und das bei klar besseren Energiewerten.

Vergabe an ortsansässige Unternehmen

«Wir beschäftigen, wenn immer möglich, ortsansässige Handwerker», erläutert Beat Baumgartner, Geschäftsführer der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil. «Ausser es hat keinen, der das Arbeitsvolumen stemmen kann. Es muss auch nicht immer der Billigste sein, uns sind Referenzen wichtig. GUs oder TUs wollen wir keine.»

Werner Fuchslin, Geschäftsführer der Fuchslin Baugeschäfts AG, ist über diese Art der Vergabe voll des Lobes. Er habe es auch geschätzt, ohne GU, dafür mit einem Bauleiter arbeiten zu können.

Energieeffizienz

Nicht nur in Sachen Verdichtung ist die neue Siedlung beispielhaft, sondern auch in der Energieeffizienz werden klar bessere Werte erreicht. Die neue Überbauung wird Minergie zertifiziert sein. «Bei den Heizkosten gehen wir von einer Reduktion von 50 Prozent aus», meint Baumgartner zufrieden.

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass mit dem Projekt Neudorf eine moderne und zukunftsgerichtete Überbauung entstanden ist. Die Erstvermietung ist auf gutem Weg, da die Mietpreise – berechnet nach dem Modell der Kostenmiete – moderat ausgefallen sind. In den 48 Wohnungen werden viele neue Genossenschafter eine nicht billige aber für den Mittelstand gut bezahlbare Wohnung in der schönen Stadt Wädenswil finden. Genossenschaften sind nicht nur eine Gemeinschaft für «die mit dem kleinen Portemonnaie». Genossenschaften leben ein Prinzip, das für alle gelten sollte:

Solidarität. *Ich helfe, damit mir geholfen wird, wenn ich einmal Hilfe benötige.*

Wir sind überzeugt, dass sich die neuen Mieter nicht nur in der neuen Wohnung gut einleben, sondern dass sie sich auch als Genossenschafter in der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil rasch wohlfühlen werden. In der neuen Überbauung werden rund 100 Erwachsene und über 30 Kinder wohnen, die vielen verschiedenen Berufsgruppen zugeordnet werden können.

Berufe in der neuen Überbauung (nicht vollständig)

Applikationsmanager	Automechaniker	Arzt	Bäcker	Bauleiter
Elektromonteur	Elektroingenieur	Fahrzeugexperte	Grafikerin	Hausfrau
Hauswart	HR Assistent	Heilpädagogin	Hochbauzeichner	Kauffrau/-n
Kindergärtnerin	Lacktechniker	Lehrer/in	Maschinenmonteur	Mechatroniker
Metallbauer	Pharmaassistentin	Projektleiter	Rentner/in	Sozialpädagogin
Treuhänder	Verkaufsleiter	Vorarbeiter Tiefbau		

Mietzinsreduktion bei Sanierungsarbeiten oder wertvermehrenden Arbeiten in unseren Liegenschaften

Wohnungssanierungen und wertvermehrende Investitionen in Liegenschaften sind immer mit zum Teil grösseren Unannehmlichkeiten für die Mieterschaft während der Bauphase verbunden. Es kommt auch gelegentlich zu Diskussionen über eine Mietzinsreduktion während der sicher belastenden Umbauphase. Gerne erläutern wir an dieser Stelle die bis anhin in der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil angewendete Praxis.

Die Mieterbaugenossenschaft Wädenswil verfolgt bei der Mietzinsgestaltung folgende Ziele:

1. Es werden langfristig günstige Mietzinsen angestrebt.
2. Die Genossenschaft ist an langfristigen Mietverhältnissen interessiert.

Aus diesen beiden Überlegungen verfolgt das zuständige Gremium der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Wädenswil seit Längerem bei der Mietpreisanpassung nach einer Wohnungssanierung folgende Strategie. Es wird nur ein Teil der getätigten wertvermehrenden, überwälzbaren Investitionen auf den Mietpreis geschlagen und deshalb auf eine Mietzinsreduktion während der Bauphase verzichtet.

Dieses Vorgehen bewirkt, dass die Mietpreise der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Wohnungen langfristig günstig bleiben und für den Mieter zahlt sich das bei einem langfristigen Wohnverhältnis auch aus.

Bei der Fassadensanierung an der oberen Weidstrasse, bei der Sanierung der Liegenschaften Zugerstrasse 86-96 und der Balkonvergrösserung an der Nordstrasse, die in den letzten Jahren ausgeführt wurden und von den Mietern im Nachhinein sehr geschätzt werden, hätten die mögliche Weiterverrechnung der wertvermehrenden Investitionen dazu geführt, dass die Mietanpassungen mindestens 50% höher ausgefallen wären. Die dafür moderat vorgenommenen Mietzinsanpassungen zahlen sich somit für die Mieterschaft bereits nach rund 16 bis 18 Monatsmieten aus. Wenn das Mietverhältnis also länger als rund 1.5 Jahre andauert – was im Interesse eines langfristigen Mietverhältnisses für beide Seiten liegt – wird sich dieses Modell der nur teilweisen Weiterverrechnung der wertvermehrenden Investitionen und dem Verzicht auf eine Mietzinsreduktion während der Bauphase für die betroffene Mieterschaft mittelfristig sehr lohnen.

Wir sind überzeugt, dass mit diesem Vorgehen die Mieterschaft profitiert und die unschönen Umstände während der möglichst kurz gehaltenen Bauphase besser akzeptiert werden.

Da die Bauarbeiten vorgängig der Mieterschaft mitgeteilt werden, kann eine Ferienplanung während der Umbauphase zu einer möglichst kurzen Beeinträchtigung der Wohnsituation führen.



Zugerstrasse 86–96



Obere Weidstrasse 10–12



Nordstrasse 11–15

92. ordentliche Generalversammlung

Zur ordentlichen 92. Generalversammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich in die Kulturhalle Glärnisch ein. Am Freitag, 8. April 2016, konnte der Präsident 170 Teilnehmende begrüßen, davon waren 112 Personen stimmberechtigt. Unter den geladenen Gästen war unter anderen Stadtpräsident Philipp Kutter auszumachen.

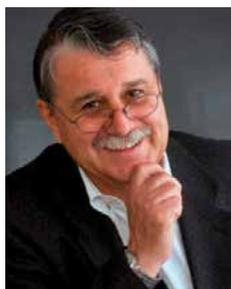
Das Protokoll der 91. ordentlichen Generalversammlung vom 17. April 2015 fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2015,
- die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2015,
- der Antrag betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2016.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung einstimmig Entlastung.

Das Wahlgeschäft gab ausnahmsweise mehr zu reden, da sich von den drei zur Wahl stehenden Verwaltungsräten nur zwei zur Wiederwahl stellten. Das dritte Verwaltungsratsmitglied Georges Schüpbach stellte sich nach 9 Amtsperioden oder 27 Jahren Verwaltungsratsstätigkeit nicht mehr zur Wiederwahl.

Bestätigt wurden einstimmig – bei keinen Stimmenthaltungen – für die Amtsperiode 2016 bis 2019:



Ivano Coduri

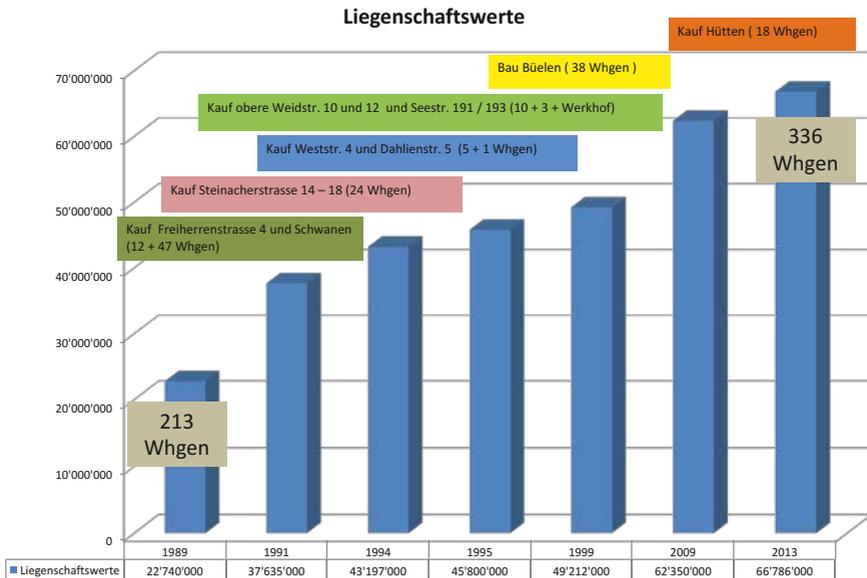


Hans Götschi

Der Verwaltungsrat verzichtete bislang auf die Besetzung des durch Georges Schüpbach frei gewordenen Sitzes.

Für seine bisher 27-jährige Verwaltungsratsstätigkeit wurde Georges Schüpbach geehrt und durfte ein Präsent entgegen nehmen.

Während der langen Amtszeit von Georges Schüpbach hat sich die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil sehr stark verändert und ist stark gewachsen. Nach 2013 sind keine Wohnungen mehr dazu gekommen.



Als Revisionsstelle wurde die Treuhandfirma ARGO Consilium AG für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Das Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2016 (Verfasserin: Franziska Burckhardt Spiegel) wurde von der Stimmzählerin Yvonne Sifrig, (Weststrasse 9), sowie den Stimmzählern Marco Taddei, (Walther Hauserstrasse 5) und Beat Landis, (Nordstrasse 11) geprüft. Es kann auf der Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen werden.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

An den 4 Verwaltungsratssitzungen hatte der Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung folgendes Geschäft vorzubereiten:

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2015

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Vorbereiten der Bestätigungswahlen in den Verwaltungsrat.
- Entscheid über Aufnahme oder Ablehnung von Beitrittsgesuchen ohne Mietverhältnis.

Im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen wurden folgende Kredite gesprochen und/oder die Bauabrechnungen genehmigt:

- Balkonerweiterung an der Nordstrasse 11 bis 15. Bei einem Kostenvorschlag von CHF 405 000.– wurde die Balkonvergrösserung mit CHF 393 419.85 abgerechnet.
- Sanierung der Reihen-EFH (Zugerstrasse 86 – 96) über CHF 863 122.80. Der Kredit von CHF 900 000.– wurde bereits 2015 gesprochen.

Im Weiteren liess sich der Verwaltungsrat regelmässig über den Geschäftsgang, die finanzielle Situation und über den Umsetzungsstand der laufenden Projekte in Kenntnis setzen.

Verwaltungskommission

11 Sitzungen, Workshop und 10 Bausitzungen Projekt Neudorf

Die Verwaltungskommission hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Arbeiten gemäss Kompetenzregelung zu besprechen und zu entscheiden:

- Erneuern der fälligen Hypothekarschulden
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung Mietpreise für die Erstvermietung des Neubaus Neudorf nach Modell der Kostenmiete
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2017

Gemäss finanzieller Kompetenzregelung wurden folgende Entscheide gefällt:

- Genehmigung der Bauabrechnung über Ersatz der Wohnungseingangstüren Blumenstrasse 1
- Genehmigung der Bauabrechnung Rückbau der Stapelparkplätze TG Schwanen 1. Teil
- Genehmigung der Bauabrechnung über die Warmwassersanierung Walther Hauserstr. 3/5.

Im Weiteren hat die Verwaltungskommission alle Projekte begleitet und dem Verwaltungsrat darüber Rechenschaft abgelegt.

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 26. November 2016 durchgeführt. An diesem halbtägigen Anlass geht es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. Es wird auch immer die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft.

Baukommission 5 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren fünf Sitzungen 7 Küchensanierungen, den Eingangstüren-Ersatz an der Steinacherstrasse 14–18 und den Einbau eines zusätzlichen Tores an der Seestrasse 193 (Werkhof der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil). Total rechnete die Kommission Arbeiten in leicht höherem Ausmass als 2015 ab.

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr sind keine Gesuche um Unterstützung eingetroffen. Per 31.12.2016 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 37 875.20** auf.

Dank / Schlusswort

Die verschiedenen Gremien der Mieter-Baugenossenschaft wurden 2016 wiederum mit vielfältigen Aufgaben, Entscheidungen und Sonderwünschen konfrontiert. Die grösste Herausforderung war jedoch sicher das Projekt Neudorf, welches wir den Genossenschaftern am Tag der offenen Tür vom 11.2.2017 vorgestellt haben.



Eingangsbereich am Tag der offenen Tür

Eine Genossenschaft kann nur funktionieren, wenn alle Organe, die Verwaltung, die Mitarbeitenden und auch die einzelnen Mieter – durch Nachbarschaftshilfe und Leben des Genossenschaftsgedankens – motiviert zur Sache gehen. Allen Beteiligten möchten wir für den im vergangenen Jahr geleisteten Einsatz danken und ein dickes Lob für die geleistete Arbeit aussprechen. In den Dank schliessen wir auch die Bauhandwerker ein, die durch ihre seriöse und pünktliche Arbeit unseren gesamten Wohnungsbestand in zeitgemäsem Zustand halten.

*Das Leben ist schön!
Von einfach war nie die Rede.*

Geniessen wir doch auch im neuen Jahr die schönen Augenblicke und meistern die immer wieder auch auftretenden Probleme und Unannehmlichkeiten mit Gelassenheit und viel Ausdauer.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2016 der Verwaltung

Im vergangenen Jahr war es wiederum das Neubauprojekt an der Neudorfstrasse, welches uns am stärksten beschäftigt hat. Es galt an den diversen Bausitzungen teilzunehmen und die Bauarbeiten zu überwachen. Im Rahmen der Erstvermietung suchten wir Mietinteressenten, führten zahlreiche Besichtigungen durch und haben Mieter nach vorgegebenen Kriterien ausgewählt. Danach wurden die Mietverträge erstellt und unterzeichnet sowie mit der Koordination der Wohnungsübergaben-/bezügen begonnen. Zur Entlastung der Verwaltung hat der Präsident unserer Genossenschaft massgeblich bei der Erstvermietung mitgearbeitet. Wir glauben dies fair, korrekt und professionell abgewickelt zu haben. Da alle angefallenen Arbeiten in diesem Zusammenhang von den Verwaltungsangestellten der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil erledigt wurden, können erheblich Projektkosten eingespart werden.

Die Mietzinsen – berechnet nach dem Modell der Kostenmiete – sind im Vergleich zu anderen Neubauten in der Region moderat. Dies hat dazu geführt, dass wir die neuen Wohnungen an viele Familien mit Kindern vermieten konnten. Darauf haben wir ein Augenmerk gelegt und deshalb freut es uns natürlich besonders.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

1. Quartal	4	(Vorjahr 4)	0.0 %
2. Quartal	4	(Vorjahr 5)	- 20.0 %
3. Quartal	6	(Vorjahr 5)	20.0 %
4. Quartal	3	(Vorjahr 2)	50.0 %
Total	17	(Vorjahr 16)	6.0 %

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr mussten wir nur eine Wohnung im Internet ausschreiben. Es handelte sich um eine 2½-Zimmerwohnung in Hütten. Sie konnte aber ohne Leerstand wiedervermietet werden. Ansonsten waren für alle frei werdenden Wohnungen genügend Anmeldungen von Wohnungssuchenden vorhanden.

Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

Dezentrale Warmwasseraufbereitung/Ersatz Kalt- und Warmwasserleitungen im Kellergeschoss Walther-Hauser-Strasse 3 + 5

Aufgrund des Beschlusses der Verwaltungskommission wurde im Spätsommer 2016 damit begonnen, die Kalt- und Warmwasserleitungen zu ersetzen. Die Warmwasserleitungen wurden seinerzeit mit einem zu grossen Durchmesser eingebaut, was zu sonderbar verfärbtem Wasser in einzelnen Wohnungen führte. Dieses Problem konnte dadurch nun erledigt werden.

Die dezentrale Warmwasseraufbereitung (Boiler) wurde, im Hinblick auf eine weitere Etappe für die restlichen Liegenschaften in der Überbauung Eichweid, gleichzeitig installiert. Erstens hat so jedes Haus eine eigene Warmwasseraufbereitung und zweitens versprechen wir uns deutlich tiefere Warmwasseraufbereitungskosten als bisher. Es kann somit die zweite Leitung, die Warmwasser geliefert hat, eingespart werden. Es sind Kosten von rund CHF 90'000.– angefallen.

So konnten wir bereits einige Erfahrungen sammeln und werden vom Frühling bis Sommer 2017 die restlichen Liegenschaften in der Eichweid mit demselben Warmwasseraufbereitungssystem ausrüsten. Der entsprechende Kredit wurde von den zuständigen Organen bereits bewilligt.

Erweiterung Balkone Nordstrasse 11/13/15

Nach einer überraschend speditiven Behandlung unseres Baugesuches für das oben genannte Vorhaben, lag anfangs Jahr 2016 bereits die Baubewilligung vor. Dies hat uns veranlasst ebenso speditiv mit der Umsetzung fortzufahren.

Die Bauarbeiten erfolgten in Etappen und dauerten bis zu deren Abschluss bis Mitte August 2016 an. Leider konnten die Mieter den Balkon während der Bauzeit nur sehr beschränkt nutzen. Dafür haben alle in den kommenden Jahren richtig Platz für ein gemütliches Beisammensein. Es wurde eine moderate Mietzinserhöhung für die Mieter ausgesprochen, was einem Bruchteil des rechtlich möglichen Aufschlages entsprochen hat. Die Gesamtkosten dieses Vorhabens betragen rund CHF 400'000.–.

Rückbau Stapelparkplätze Zugerstrasse 25

Die Tiefgarage des Gebäudes, wo sich die Verwaltung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil befindet, ist mit sogenannten Stapelparkplätzen bestückt. Dabei kann ein Parkplatz doppelt verwendet werden, da die Autos hydraulisch rauf und runter gelassen werden können. Diese Anlagen sind unterhaltsintensiv und ein Grossteil der heute fabrizierten Autos passen, aufgrund der beschränkten Höhe, nicht mehr in den unteren Platz. Das Parkieren verlangte Massarbeit und war umständlich, weshalb beschlossen wurde die Metallkonstruktionen zu entfernen, die so entstandenen Gruben aufzufüllen und ordentliche, grosszügige Parkplätze zu erstellen. Für diese erste Etappe, die im vergangenen Sommer ausgeführt wurde, sind Kosten von rund CHF 70'000.– angefallen. Die zweite Etappe wird in diesem Sommer ausgeführt. Die Mietzinse der neuen Parkplätze wurden leicht erhöht.

Toreinbau Seestrasse 193

Das Magazin der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil und die Einstellplätze für unsere Fahrzeuge befinden sich ja bekanntlich an der Seestrasse. Damit gefährliche Manöver, wie rückwärts mit Anhänger in die Seestrasse einzufahren entfallen, wurde entschieden hofseitig ein weiteres Garagentor einzubauen, damit durch das Gebäude hindurch gefahren und diese Gefahrenquelle eliminiert werden kann. Diese Arbeiten wurden im Herbst erledigt und haben rund CHF 50'000.– gekostet.

Ersatz Schaufensterfronten Zugerstrasse 25

Nachdem wir bei der Concordia Versicherung im Zusammenhang mit der Neuvermietung dieser Lokalität die Schaufenster ersetzt haben, waren in diesem Jahr die Metzgerei Betschart und die Firma Neuroth an der Reihe. Die alten Schaufenster waren bislang nur einfach verglast. Die zwischen Fenster und Decke angebrachte Blende war unisoliert. Neu verfügen die Schaufenster über eine Dreifachverglasung und eine isolierte Blende, was sich positiv auf den Energieverbrauch dieses Gebäudes auswirken sollte. Die Mieter haben sich sehr gefreut, auch wenn sie ihre Lokalitäten eine ganze Woche lang schliessen mussten. Ein Kränzchen kann den verschiedenen lokalen Handwerkern gewunden werden, da diese komplexe Ersatzvornahme wegen der vielen Anpassungsarbeiten nur durch eine genaue Absprache untereinander reibungslos verlaufen ist. Dabei sind Kosten von rund CHF 100'000.– angefallen.

Ersatz Wohnungstüren Blumenstrasse 1

Im Herbst wurden sämtliche alten Wohnungstüren im Gebäude, wo sich die Büros der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil befinden, ausgewechselt. Der Brandschutz und die Geräuschisolation wurden dadurch erheblich verbessert. Zudem sind die neuen Türen gegen Einbruch mit einer Dreipunktverriegelung versehen. Kosten: ca. CHF 55'000.–.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im vergangenen Jahr wurden gesamthaft 5 Küchen und 5 Bäder in verschiedenen Liegenschaften ersetzt. Damit verbunden war jeweils eine kleine Mietzinserhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 26. November 2016 hat sich die Verwaltungskommission zum jährlich durchgeführten Workshop eingefunden. Dabei geht es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wird dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen erstellt. Die in nächster Zukunft beschlossenen Massnahmen sind:

Eichweid

Ersatz sämtlicher Wohnungstüren für verbesserten Schall- und Brandschutz. Neuer Boiler für Warmwasser im Untergeschoss der einzelnen Liegenschaften.

Zugerstrasse 25

Rückbau der restlichen, alten Stapelparkplätze.

Steinacherstrasse 14/16/18

Erweiterung bestehende Balkone um ca. 1 Meter in der Tiefe, Neuanstrich Fassade. Dafür muss das ganze Gebäude eingerüstet werden.

Mitarbeiter

Mein herzlicher Dank gilt unseren Mitarbeitern. Maria Sutter, die immer ein offenes Ohr für Mieteranliegen hat und für Mietinteressenten jederzeit zur Verfügung steht. Sie hat den administrativen Teil zur vollsten Zufriedenheit erledigt, obwohl in diesem Geschäftsjahr für Sie ein überaus grosser Einsatz erforderlich war. Dank auch an unsere zwei Gärtner, die bei jeder Witterung ihre Arbeit stets hoch motiviert und bestens vollbringen. Der Chef Hauswartung und Bau welcher sich speditiv und kostenbewusst um Mängelbehebungen kümmert und auch Arbeiten im Zusammenhang mit Neuvermietungen termingerecht abwickelt.

Zum Gedenken

Folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben uns im vergangenen Jahr für immer verlassen:

†	Rosmarie Hauser	Blumenstrasse 1
†	Jules Bernauer	Speerstrasse 9
†	Alice Schärer	Johannisburg 2
†	Hans Jsler	Grünaustrasse 37

NACHRUF

Wir nehmen Abschied von

Hans Jsler

*8.4.1938 – †26.12.2016

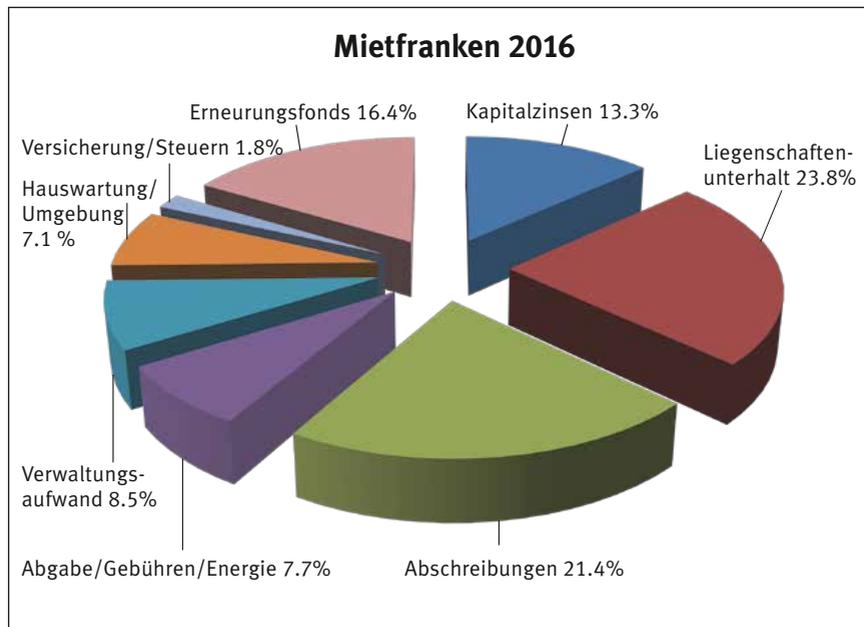
Hans Jsler hat über 20 Jahre engagiert als Präsident und Geschäftsführer der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil agiert.

Unter seiner Führung konnten diverse neue Liegenschaften erworben und bestehende werterhaltend saniert werden.

Der Verwaltungsrat

Die Geschäftsstelle mit Mitarbeitern

Verwendung des Mietfrankens:



Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Mietfrankens in den letzten Jahren

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Kapitalzinsen	13	15	169	18	19	21	22
Liegenschaftsunterhalt	23	28	26	28	34	28	32
Abschreibungen	22	23	17	17	16	16	16
Abgaben/Gebühren/Energie	9	10	11	11	11	10	11
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	9	8	9
Hauswartung/Umgebung	7	7	7	7	7	6	7
Versicherungen/Steuern	1	1	1	1	1	1	3
Erneuerungsfonds	17	8	14	10	3	10	

Für die Verwaltung
Beat Baumgartner, Geschäftsführer

Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserve gelangen für das Geschäftsjahr 2016 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.	Zinssatz	Bruttozins	Verrechnungssteuer	Nettozins
CHF 500.00	2,75 %	CHF 13.75	CHF 4.80	CHF 8.95
CHF 1'000.00	2,75 %	CHF 27.50	CHF 9.65	CHF 17.85
CHF 5'000.00	2,75 %	CHF 137.50	CHF 48.15	CHF 89.35

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2016 werden **unter Anzeige mit Steuerbescheinigung** direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben. Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2018**.

Depositenkonto

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 50'000.– vorzunehmen. Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2016 ist bis auf weiteres eine limitierte, jährliche Einzahlung von CHF 10'000.00 möglich. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden ab 1. Januar 2017 mit einem unveränderten Satz von 0,75% pro Jahr verzinst.

Auszahlungen erfolgen nach schriftlicher Anweisung an die Verwaltung und gemäss Reglement:

bis CHF 5'000.00	pro Kalendermonat ohne Kündigung
bis CHF 20'000.00	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten
über CHF 20'000.00	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten

Nach Ablauf der Kündigungsfrist hört die Verzinsung auf.

Entsprechende Reglementstexte sind im Internet abrufbar oder können bei der Verwaltung angefordert werden.

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2016 CHF	2015 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	2'395.10	1'331.45
Postkonto	28'321.34	5'329.19
Bankguthaben	749'740.86	765'853.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaffern	7'032.65	0.00
gegenüber Dritten	5'479.10	10'074.90
./. Delkredere	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	44.90	1'480.90
Heizölvorrat	38'070.00	120'948.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	26'031.75	23'886.50
übrige	18'813.65	3'418.25
Total Umlaufvermögen	875'929.35	932'323.04
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	6'901.00	11'601.00
Fahrzeuge	7'200.00	12'000.00
Immobilien		
Liegenschaften	63'263'085.00	
Angefangene Investitionen		
Ersatz-Neubau Neudorf	19'192'688.34	
übrige Liegenschaften	12'083.45	
	82'467'856.79	71'364'034.60
Total Anlagevermögen	82'491'957.79	71'397'635.60
Total Aktiven	83'367'887.14	72'329'958.64

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2016 CHF	2015 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	897'087.95	63'935.20
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0.00	0.00
gegenüber Dritten	480.65	481.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen)	300'000.00	300'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	341'985.00	380'170.00
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	31'179.00	31'290.00
übrige	86'249.45	130'019.55
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'656'982.05	905'896.70
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti)	1'819'958.05	1'815'908.90
gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Mitgliederdarlehen)	0.00	143'000.00
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse) (Baufinanzierung Neudorf CHF 14,75 Mio.)	72'975'000.00	63'525'000.00
Solidaritätsfonds	37'875.20	7'640.20
Rückstellungen Tankrevision	21'315.00	20'235.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Erneuerungsfonds	4'349'000.00	3'439'000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	79'203'148.25	68'950'784.10
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	1'893'500.00	1'876'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	139'500.00	136'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	405'795.04	
Jahresgewinn	68'961.80	461'277.84
	2'507'756.84	2'473'277.84
Total Passiven	83'367'887.14	72'329'958.64

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	5'803'679.50	5'861'372.40
./.. Mietzinsausfälle	0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	16'300.21	30'377.61
Eintrittsgelder	2'500.00	1'400.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	5'822'479.71	5'893'150.01
Liegenschaftenunterhalt	-1'403'620.81	-1'646'767.15
Fahrzeugkosten	-15'882.10	-18'415.35
Kabelfernsehen UPC	-72'306.15	-83'511.45
Kehrichtgebühren	-27'586.10	-27'772.85
Wasser-/Abwassergebühren	-83'683.80	-114'623.55
Elektrische Energie	-24'999.25	-27'133.90
Kochgas	-1'299.10	-1'258.20
Heizungs-/Warmwasserkosten	-233'046.37	-302'992.85
Erneuerungsfonds: Einlagen	980'000.00	
Auflösungen	-70'000.00	
Gebäude- und andere Versicherungen	-50'112.70	-51'050.85
Betrieblicher Nettoerfolg	2'999'943.33	2'940'623.86
Personalaufwand		
Geschäftsstelle/Organe	-353'681.60	-363'925.65
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-392'749.50	-393'787.55
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Porti/Gebühren	-1'552.65	-1'563.35
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	-8'084.75	-10'088.95
Revision/Treuhandstelle	-16'955.05	-16'124.00
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-24'598.85	-23'976.20
Verbandsbeiträge	-3'932.00	-4'012.00
Rechtskosten	-846.60	-4'672.05
Übriger betrieblicher Aufwand	-26'517.78	-33'441.64
Eigenmiete/Nebenkosten	-50'896.70	-50'910.45
Einlagen in Solidaritätsfonds	-30'235.00	-7'640.20
Abschreibungen		
Immobilien	-1'221'800.00	-1'062'715.00
Mobilien	-9'500.00	-16'065.01
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	858'592.85	951'701.81
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-747'214.60	-838'818.15
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-15'994.05	-20'683.70
übriger Finanzaufwand	-1'634.40	-1'871.30
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	109.90	1'181.10
Jahresergebnis vor Steuern	93'859.70	91'509.76
Direkte Steuern	-24'897.90	-22'650.40
Jahresgewinn (Jahresverlust)	68'961.80	68'859.36

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2016 CHF	2015 CHF
Gewinnvortrag	405'795.04	392'418.48
Jahresgewinn	68'961.80	68'589.36
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	474'756.84	461'277.84
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an		
– gesetzliche Gewinnreserven	–3'500.00	–3'500.00
– freiwillige Gewinnreserven		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	–51'500.00	–52'000.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		17.20
Vortrag auf neue Rechnung	419'756.84	405'795.04
Total verfügbarer Bilanzgewinn	474'756.84	461'277.84

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegung- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich (maximal) zulässigen Sätzen.

Die Depositenkasse wird – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Diese Beträge könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken werden – selbst wenn vertragliche Laufzeiten weniger als ein Jahr betragen – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

2) Vollzeitstellen	2016	2015	2014
	6	6	6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	2016	2015	2014
---	------	------	------

Buchwert	CHF 82'467'856.79	CHF 71'364'034.60	CHF 67'360'867.40
Verpfändet	CHF 89'160'000.00	CHF 89'160'000.00	CHF 89'160'000.00

4) Solidaritätsfonds

Stand per 1.1.2016	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2016
CHF 7'640.20	CHF 30'235.00	CHF 0.00	CHF 37'875.20

5) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2016

Quartiere

Liegenschaft	Total Whg/EFH	Anzahl Zimmer											
		1 Z	1,5 Z	2 Z	2,5 Z	3 Z	3,5 Z	4 Z	4,5 Z	5 Z	5,5 Z	EFH	EFH
Etzelstrasse	12						2	10					
Zugerstrasse 86–96	6											6	
Zugerstrasse 99–101	12			2		6		4					
West-/Nordstrasse	7				1	1	2	1				2	
Nordstrasse 11–15	24			6				18					
Büelen 2008	38						8		24		6		
Neudorf Projekt	0												
Obere Weidstrasse	10					5			4	1			
Baumgarten	32			2	1	10		19					
Eichweid	72				13		33		23		3		
Freiherrenstrasse	12			3			3		6				
Seestrasse	2								1				1
Schwanen	42	6	6		16		10				4		
Steinacherstrasse, 8804 Au	24						12		12				
Johannisburg, 8825 Hütten	18				6		2		7		3		
Total Wohnungen / EFH	311	6	6	13	37	22	72	52	77	1	16	8	1
Anzahl Zimmer	1140	6	9	26	92.5	66	252.0	208	346.5	5	88	32	9

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	67
Auto-Einstellplätze	90
Carports	38
Aussen-Parkplätze	155
Mofa	31
Diverse	54

440

Total Mietobjekte 751

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

2010	451 Mitglieder
2011	446 Mitglieder
2012	442 Mitglieder
2013	464 Mitglieder
2014	467 Mitglieder
2015	467 Mitglieder
2016	475 Mitglieder

6) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 1. 1. 2017

Bau	Kauf (Baujahr)	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen Geschäfte	Werte Brandversicherung CHF
1924		Etzelstrasse 54–56 / Garagen	12	3'010'000.00
1926		Zugerstrasse 86–90 / 92–96 / Unterstand	6	2'729'200.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12	2'560'000.00
1962		Waisenhausstrasse 7–9	18	4'675'100.00
1962		Eichweidstrasse 12–14	14	4'299'300.00
	1969 (1901)	Nordstrasse 3	1	523'900.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a	32	8'490'000.00
1970		Waisenhausstrasse 17, 19–19a	24	6'075'000.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6a, Unterniveaugarage		956'700.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5	12	3'800'000.00
1972		Garagen bei Walter-Hauser-Strasse 5		240'000.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4	1'742'500.00
1985		Nordstrasse 11–15 / Garagen	24	6'425'400.00
	1989 (1901)	Weststrasse 1	1	640'000.00
	1991 (1966)	Freiherrenstrasse 4	12	3'595'000.00
	1991 (1973)	Zugerstrasse 25, Blumenstrasse 1	38	10'975'000.00
	1991 (1976)	Blumenstrasse 2, Türgass 3	9	2'360'000.00
	1994 (1971)	Steinacherstrasse 14–18	24	6'246'800.00
	1995 (1927)	Weststrasse 4	5	1'225'000.00
	1999 (1956)	Obere Weidstrasse 10–12	10	2'695'000.00
	2000 (1800)	Seestrasse 191–193	2	2'568'200.00
	2000 (1922)	Garagen Seestrasse 189		507'400.00
2008	2008	Weststrasse 9	7	2'960'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 10	8	3'545'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 8	8	3'545'000.00
2008	2008	Dahlienstrasse 2	7	2'960'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 4	8	3'545'000.00
2008	2008	Trafostation / Garage Nordstrasse 3a		390'000.00
	2013 (1835)	Johannisburg 1	2	1'045'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 2	8	2'070'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 3	8	2'115'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 3 / Unterniveaugarage		245'000.00
			316	98'759'500.00

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 28
Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich
Klosbachstrasse 2
Tel. +41 (0)44 258 40 60
Fax +41 (0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung
der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil,
in Wädenswil

Zürich, 16. Februar 2017

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zulassung als Revisionsexperte
(Mandatsleiter)



ppa. Karin Masiero
Treuhanderin mit eidg. Fachausweis
Zulassung als Revisionsexpertin

Voranschlag 2017

	Voranschlag 2015 CHF	Rechnung 2016 CHF	Voranschlag 2017 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	5'700'000.00	5'803'679.50	6'500'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	10'000.00	16'300.21	10'000.00
Eintrittsgelder	3'000.00	2'500.00	6'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	5'713'000.00	5'822'479.71	6'516'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-1'500'000.00	-1'403'620.81	-1'550'000.00
Fahrzeugkosten	-30'000.00	-15'882.10	-30'000.00
Kabefernsehen UPC	-90'000.00	-72'306.15	-90'000.00
Kehrichtgebühren	-30'000.00	-27'586.10	-30'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-120'000.00	-83'683.80	-105'000.00
Elektrische Energie	-30'000.00	-24'999.25	-45'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'299.10	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-315'000.00	-233'046.37	-315'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-600'000.00	-910'000.00	-1'050'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-53'000.00	-50'112.70	-53'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	2'943'000.00	2'999'943.33	3'246'000.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	-370'000.00	-353'681.60	-365'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-400'000.00	-392'749.50	-405'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen			
Porti Gebühren	-3'000.00	-1'552.65	-3'000.00
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	-12'000.00	-8'084.75	-12'000.00
Revision/Treuhandstelle	-20'000.00	-16'955.05	-20'000.00
Kosten Generalversammlung Anlässe	-33'000.00	-24'598.85	-33'000.00
Verbandsbeiträge	-5'000.00	-3'932.00	-5'000.00
Rechtskosten	-4'000.00	-846.60	-4'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-32'000.00	-26'517.78	-32'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-51'000.00	-50'896.70	-51'000.00
Einlagen in Solifonds	-25'000.00	-30'235.00	-30'000.00
Abreibungen			
Immobilien	-1'030'000.00	-1'221'800.00	-1'200'000.00
Mobilien	-20'000.00	-9'500.00	-20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	938'000.00	858'592.85	1'066'000.00
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-830'000.00	-747'214.60	-950'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-21'000.00	-15'994.05	-21'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-1'634.40	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	1'000.00	109.90	1'000.00
Periodenfremder Aufwand			
Periodenfremder Ertrag			
Jahresergebnis vor Steuern	86'000.00	93'859.70	94'000.00
Direkte Steuern	-30'000.00	-24'897.90	-30'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	56'000.00	68'961.80	64'000.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2016

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme, infolge des Rück-/Neubauprojektes Neudorf wiederum verändert. Das Umlaufvermögen fällt tiefer aus, da Ende Jahr weniger Gelder des Baukredites als im Vorjahr auf dem Bankkonto lagen. Die bisherigen Investitionskosten des Projektes Neudorf betragen CHF 19'192'688.–. Die hypothekarische Belastung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil für das Neubauprojekt ist jedoch nur auf total CHF 14'475'000.– gestiegen, was bedeutet, dass bereits rund 4.7 Mio eigene Mittel (ohne Landanteil) in den Neubau gesteckt werden konnten.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2016

Stand am 31.12.2015	CHF 63'825'000.00
– Pflichtamortisation Büelen 2016	CHF –300'000.00
+ Neuhypothek Projekt Neudorf	CHF 9'750'000.00
Stand am 31.12.2016	CHF 73'275'000.00

(Achtung CHF 300'000.00 im kurzfristigem FK)

Übersicht: Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2011	Ende 2012	Ende 2013	Ende 2014	Ende 2015	Ende 2016
Hypotheken	55'818'000	55'618'000	59'975'000	59'825'000	63'825'000	73'275'000
Depositenkapital	1'602'877	1'745'745	1'812'471	1'801'694	1'815'908	1'819'958
Darlehen	153'000	143'000	143'000	143'000	143'000	0
Total	1'755'877	1'888'745	1'955'471	1'944'694	1'958'908	1'819'958
Kreditoren	184'235	250'747	283'749	172'259	63'935	897'088
nicht bez. AS-zinsen	1'246	1'416	626			
Total	185'481	252'163	284'375	172'259	63'935	897'088
Total Fremdkapital	57'759'358	57'758'908	62'214'846	61'941'953	65'847'843	75'992'046
Veränderung gegen- über Vorjahr	–1'259'848	–450	4'455'938	–272'894	3'905'890	10'144'203
Gebäudeversich.-wert	96'739'900	96'829'200	105'401'200	105'706'200	98'283'000	98'759'500

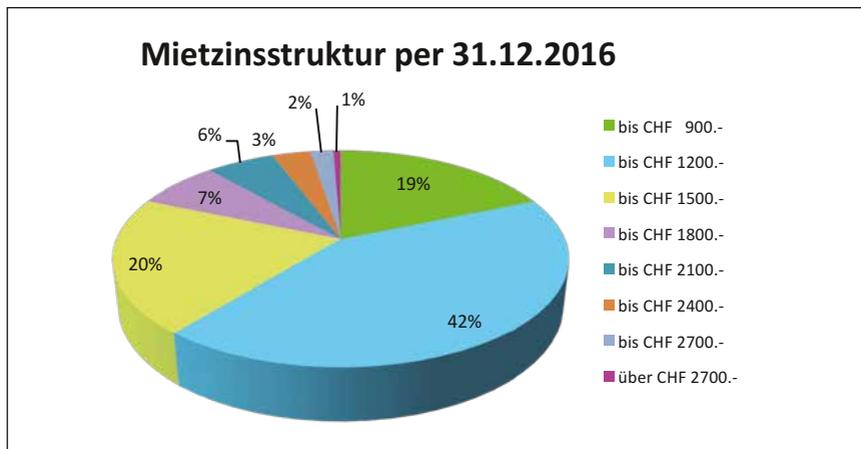
Erfolgsrechnung 2016

Die Zinssätze für kurzfristige Festhypotheken sind weiterhin tief. Die im 2016 fälligen Hypotheken konnten zu tieferen Zinssätzen erneuert werden. Die Hypothekarzinsbelastung konnte dadurch markant verringert werden. Diese erfreuliche Situation ermöglichte den Erneuerungsfonds stärker als vorgesehen zu erhöhen.

Voranschlag 2017

Bei den Mieteinnahmen ist gegenüber der Rechnung 2016 von einer höheren Zahl auszugehen, da die Mieteinnahmen des Neudorfprojektes während rund 7 Monaten erstmals wirksam werden. Wir rechnen weiter damit, dass die Energiepreise leicht ansteigen und die Hypothekarbelastung höher ausfällt, weil die Überbauung Neudorf neu dazu kommen wird. Die übrigen Positionen bewegen sich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2016.

Mietzinsstruktur



bis CHF	über							Total
	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	
1 – 1,5 Zimmer	12							12
2 – 2,5 Zimmer	16	33	1					50
3 – 3,5 Zimmer	13	55	15	9			2	94
4 – 4,5 Zimmer	17	43	44	8	15	4	6	137
5 – 5,5 Zimmer			3	5	3	6		17
9 Zimmer							1	1
Total Wohnungen	58	131	63	22	18	10	7	311



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Blumenstrasse 1
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04
Fax 044 780 47 19

info@mbgwaedenswil.ch